

平成20年8月19日

企業会計基準委員会 御中

東京都港区虎ノ門一丁目3番2号
財団法人 日本不動産研究所
理事長 五十嵐 健之

企業会計基準公開草案第31号及び企業会計基準適用指針公開草案第30号についての意見

企業会計基準公開草案第31号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（案）」（以下、「基準案」という。）及び企業会計基準適用指針公開草案第30号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針（案）」（以下、「指針案」という。）について、下記のとおり意見を提出いたします。

I. 基準案について

特になし

II. 指針案について

1) 第11項3・4行目

[該当箇所]

「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）による方法又は類似の方法に基づいて算定する。」

[意見内容]

- ・「類似の方法」の定義はなにか。
- ・何をもって「類似の方法」とされるのか、不動産鑑定士以外の者も判断することが可能となるのか。不動産鑑定評価基準による方法に全て含まれるので、「又は類似の方法」は削除してよいのではないか。

2) 第12項3行目ほか

[該当箇所]

「一定の評価額」

[意見内容]

”一定の評価額”の定義はなにか。第31項の2段落目に記載のある「容易に入手できると考えられる評価額」が該当するのであれば、7)で後述しているとおおり、賃貸等不動産の時価としては不適切である。

また、「一定の評価額」に「重要な変動が生じていない」と続くとすると、その判断基準について解説する必要がある。本来的には、「一定の評価額」を調整するか否かについて、「適切に市場価格を反映していると考えられる指標」に「重要な変動が生じていない」かに基づき判断するのではないか（第30項も同様）。

3) 第13項及び第32項

[該当箇所]

第13項及び第32項全体

[意見内容]

第13項の最初の文章を「賃貸等不動産の重要性が乏しく、時価を求めることが極めて困難な場合は、適正な帳簿価額をもって時価とみなす。」とし、2番目の「この場合は～」の文章は削除すべきである。

[理由]

- ・第32項とも関連するが、例えば「活発な取引が存在しない」ような地域でも正常な市場価格を求めることが鑑定評価である。また、「市況が悪化して売買が成立しない」ことと、「正常価格がいくらか」ということは別であり、鑑定評価で行うことにより価格を求めることはできる。

4) 第27項

[該当箇所]

第27項「自社における合理的な見積又は不動産鑑定士による鑑定評価額とすることができる。」

[意見内容]

「～合理的に算定された価額は、不動産鑑定士による鑑定評価で求めることを原則とし、自社における合理的な見積によることもできる。」とすべきである。また、「自社における合理的な見積」についても不動産鑑定評価基準に基づくか否かを外部の不動産鑑定士に検証してもらうなど評価の精度を確保すべきである。

[理 由]

- ・ 正確性・客観性を確保するためには、不動産鑑定士による第三者評価が望ましいが、全てにおいて鑑定評価を行うことは実務的に困難となることから、鑑定評価を原則とし、それ以外の方法を認める記載とするべきである。

5) 第28項第2段落3行目

[該当箇所]

「同等の資産を利用して将来に」

[意見内容]

「同等の資産を利用して」の語句は不要であり、「将来において期待される収益をもって評価する収益還元法」とするべきである。

[理 由]

- ・ 「不動産鑑定評価基準」の収益還元法の概要説明であるが、不動産鑑定評価基準では、「対象不動産が将来生み出すであろう期待される純収益の現在価値の総和」を求める手法であることから、「同等の資産を利用して」の語句は不要である。

6) 第28項及び第29項

[該当箇所]

全体

[意見内容]

最後に以下の文を追加すべきである。

「なお、賃貸等不動産のうち、現に賃貸借に供している不動産については、インカム・アプローチに基づく価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量することとしており（不動産鑑定評価基準第2部第1章第2節Ⅱ）、当該不動産については、インカム・アプローチによる価格を重視すべきである。」

[理 由]

- ・ 原文では、一般的な考え方で終わっているが、賃貸等不動産の中心となる「貸家及びその敷地」における鑑定評価の考え方を記載するべきである。

7) 第31項第2段落1～2行目

[該当箇所]

「いわゆる実勢価格や査定価格などの評価額が含まれ、」

[意見内容]

該当箇所の記載は用語の使い方が、不適切である。

[理由]

- ・「いわゆる実勢価格や査定価格」は、具体的には不動産仲介会社等の査定する価格や相場価格、売り希望価格、買い希望価格などの価格のことと思われるが、それらの価格の精度は様々であり、賃貸等不動産の時価としては不適切ではないか。また、「実勢価格」「査定価格」は誰がどの様に求めるのか不明確である。

8) 参考（開示例）

[意見内容]

算定方法の注記は、算定方法の内容をより具体的に記載して算定方法の妥当性を説明すべきではないか、また、開示例3例のうち、2例が「自社で算定した金額」の記載となっているが、「不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額」、「不動産鑑定士の検証に基づく金額」、「自社で算定した金額」の各1例ずつが良い。

[理由]

- ・「「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額」との注記のみでは、具体性に欠けており、投資家は当該算定方法の妥当性の判断ができないのではないか。
- ・開示例にはより多くのバリエーションを示した方が適切ではある。

9) 参考（開示例）

[該当箇所]

「開示例3」の（注3）（2）

[意見内容]

「現地の外部不動産鑑定士による金額」とは何か。

[理由]

- ・「不動産鑑定評価書による金額」なのか「調査報告書による金額」なのか、「口頭による金額」なのか、不明確である。当該注記では妥当性の判断ができないのではないか。

以上